



MARKT ISEN

Münchner Straße 12 · 84424 Isen

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 22. ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAU-, VERKEHRS- UND VERTRAGSAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 27. September 2022
Beginn:	17:45 Uhr
Ende:	18:30 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Hibler, Irmgard

Ausschussmitglieder

Angermaier, Hans
Betz, Michael
Keilhacker, Josef
Kunze, Michael
Lohmaier, Markus
Maier, Andreas
Schex, Bernhard

Schriftführer/in

Baumgartner, Martin

Abwesende und entschuldigte Personen:

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|----|--|--------------------|
| 1 | Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 26.07.2022 | |
| 2 | Neubau einer Grillhütte in der Alpenstraße 3 in Mittbach | BA/756/2022 |
| 3 | Neubau einer Terrassenüberdachung in der Simon-Boiger-Straße 5 in Mittbach | BA/769/2022 |
| 4 | Neubau eines Carports, Am Römerweg 23 in Isen | BA/760/2022 |
| 5 | Nutzungsänderung einer Werkstatt in eine Wohneinheit und Anbau eines Carports in der Steinlandstraße 2 d in Isen | BA/771/2022 |
| 6 | Errichtung eines Waschplatzes für Feuerwehrfahrzeuge mit Abscheideranlage in der Münchner Straße 56 in Isen | BA/770/2022 |
| 7 | Neubau eines Geräteschuppens mit Bienenunterstand und eines Gewächshauses in Loipfing 14 a | BA/753/2022 |
| 8 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Heizhauses in der Raiffeisenstraße 32 in Isen | BA/762/2022 |
| 9 | Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hackschnitzellagers in der Raiffeisenstraße in Isen | BA/751/2022 |
| 10 | Tektur zum Neubau einer Technik- und Lagerhalle in Schnaupping 2 | BA/772/2022 |
| 11 | Neubau eines Geräteschuppens in Westach 2 a | BA/759/2022 |
| 12 | Neubau einer Lagerhalle für Brennholz und Maschinen bei Rosenberg 4 | BA/768/2022 |
| 13 | Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines Stadels und Neubau eines Betriebsleiterhauses in Schrott 6 | BA/766/2022 |
| 14 | Bekanntgaben und Anfragen | |

Eröffnung der Sitzung

Erste Bürgermeisterin Hibler erklärt die Sitzung für eröffnet und stellt fest, dass sämtliche Mitglieder des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses ordnungsgemäß geladen wurden und Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Ort, Zeit und Tagesordnung für die öffentliche Sitzung wurden gemäß Art. 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht.

Gegen die Ladung und Tagesordnung werden keine Einwendungen erhoben.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

TOP 1 Genehmigung der Sitzungsniederschrift vom 26.07.2022

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses vom 26.07.2022 wird genehmigt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 2 Neubau einer Grillhütte in der Alpenstraße 3 in Mittbach

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 12.08.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Alpenstraße 3, Fl.-Nr. 26/1, Gemarkung Mittbach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgende Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- das geplante Vorhaben befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Übrigen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit Sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 3	Neubau einer Terrassenüberdachung in der Simon-Boiger-Straße 5 in Mittbach
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 08.08.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Simon-Boiger-Straße 5, Fl.-Nr. 191/21, Gemarkung Mittbach

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mittbach-Süd“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgende Befreiung erforderlich:

- die geplante Terrassenüberdachung überschreitet die Baugrenzen nach Süden auf einer Fläche von 2,00 m x 6,00 m

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Bürgermeisterin Hibler war wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Dritter Bürgermeister Angermaier übernahm für diesen Tagesordnungspunkt den Vorsitz in der Sitzung.

TOP 4	Neubau eines Carports, Am Römerweg 23 in Isen
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 19.07.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Am Römerweg 23, Fl.-Nr. 809/10, Gemarkung Westach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gmainfeld“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- statt eines Satteldachs mit einer Dachneigung von 20 - 25° soll ein Pultdach mit einer Dachneigung von 10° errichtet werden
- statt roten Dachziegeln oder –steinen soll ein Blechdach errichtet werden

Die notwendigen Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind städtebaulich vertretbar. Die Befreiungen sind auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt. Den notwendigen Befreiungen hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 5	Nutzungsänderung einer Werkstatt in eine Wohneinheit und Anbau eines Carports in der Steinlandstraße 2 d in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 29.08.2022.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstücke: Fl.-Nrn. 763/38 und 763/39, Gemarkung Westach

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinlandstraße“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB notwendig:

- der geplante Carport befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen
- statt einer Dacheindeckung mit ziegelroten oder rotbraunen Dachpfannen soll der Carport ein Blechdach erhalten
- statt einer Wandhöhe von maximal 2,75 m soll der Carport im Norden eine Wandhöhe von 2,84 m erhalten

Die beantragten Befreiungen berühren die Grundzüge der Planung nicht und sind auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen städtebaulich vertretbar.

Im Übrigen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

Bezüglich der Dacheindeckung orientiert sich der Carport am bestehenden Gebäude und entspricht damit der Festsetzung 5.4 des Bebauungsplans.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Den erforderlichen Befreiungen hinsichtlich der Baugrenzen, der Dachgestaltung und der Wandhöhe der Garage wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 7 : 0

Das Mitglied Andreas Maier war wegen persönlicher Beteiligung von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

TOP 6	Errichtung eines Waschplatzes für Feuerwehrfahrzeuge mit Abscheideranlage in der Münchner Straße 56 in Isen
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauantragsunterlagen gingen am 21.09.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Münchner Straße 56, Fl.-Nr. 449/5, Gemarkung Isen.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Isental“.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist folgende Befreiung erforderlich:

- Der geplante Waschplatz befindet sich außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen

Die notwendige Befreiung berührt die Grundzüge der Planung nicht und ist städtebaulich vertretbar. Die Befreiung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Übrigen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und bauliche Anlagen, soweit Sie in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.
Der notwendigen Befreiung hinsichtlich der Baugrenzen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 7	Neubau eines Geräteschuppens mit Bienenunterstand und eines Gewächshauses in Loipfing 14 a
--------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 05.08.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Loipfing 14 a, Fl.-Nr. 574, Gemarkung Westach

Das geplante Gewächshaus befindet sich im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung für den Bereich Loipfing.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs kann Vorhaben im Sinn des § 35 Abs. 2 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nicht entgegengehalten werden, dass sie

- einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der geplante Geräteschuppen mit Bienenunterstand wurde von Herrn Dr. Beims, Imkerei Fachberater des Bezirkes Oberbayern, bei einem Ortstermin begutachtet.
Der Bedarf des Bauvorhabens für eine nachhaltige Bienenhaltung im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist gegeben.

Sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauantrag wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 8	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Heizhauses in der Raiffeisenstraße 32 in Isen
--------------	--

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 28.07.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Raiffeisenstraße 32, Fl.-Nr. 505, Gemarkung Isen

Das Bauvorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die erforderlichen Grunddienstbarkeiten wurden mittels Grundbuchauszug nachgewiesen, die Erschließung ist damit gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag auf Vorbescheid wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 9	Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Hackschnitzzellagers in der Raiffeisenstraße in Isen
--------------	---

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid ging am 22.09.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Raiffeisenstraße 32, Fl.-Nr. 505/18 und 505/17, Gemarkung Isen

Das Bauvorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Das nordwestliche Gebäudeeck ragt noch in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Schinderbachs.

Da hier nur der äußerste Rand der Überschwemmungsfläche betroffen ist, sind keine wesentlichen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz zu erwarten. Ob ein Ausgleich des Retentionsraumes erforderlich wird, soll im weiteren Verfahren mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt werden.

Sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die Zufahrt zum Grundstück ist durch eine vorhandene Grunddienstbarkeit am Vorderliegergrundstück nachgewiesen, die Erschließung ist damit gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 10	Tektur zum Neubau einer Technik- und Lagerhalle in Schnaapping 2
---------------	---

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 09.09.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 23, Gemarkung Schnaapping

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich und dient der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs.

Das Vorhaben steht nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a BauGB im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb.

Als Biomasse dienen nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. b BauGB überwiegend Gülle, Mist und nachwachsende Rohstoffe aus dem eigenen und benachbarten Betrieben.

Es wird gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. c BauGB auch nur eine Anlage am Betriebsstandort betrieben.

Die Kapazität der Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet mit 1,09 Millionen Normkubikmetern pro Jahr nicht den Grenzwert nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 Buchst. d BauGB von 2,3 Millionen Normkubikmeter.

Die Verpflichtungserklärung nach § 35 Abs. 5 Satz 2 BauGB, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen, ist im weiteren Verfahren gegenüber dem Landratsamt Erding abzugeben.

Die ausreichende Erschließung ist gesichert und öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das Vorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB privilegiert.

Für das Bauvorhaben wird eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung beantragt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 11 Neubau eines Geräteschuppens in Westach 2 a

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 29.08.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Westach 2a, Fl.-Nr. 414, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 12 Neubau einer Lagerhalle für Brennholz und Maschinen bei Rosenberg 4

Sachverhalt:

Die Bauvorlage ging am 30.08.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Fl.-Nr. 386, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und stellt ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Die geplante Lagerhalle befindet sich am äußersten Rand des Landschaftsschutzgebiets Isental und südliche Quellbäche.

Ein geeigneter Alternativstandort steht wegen des steilen Hanges außerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht zur Verfügung.

Sonstige öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB werden nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 13 Antrag auf Vorbescheid zum Abriss eines Stadels und Neubau eines Betriebsleiterhauses in Schrott 6

Sachverhalt:

Die Bauvorlagen gingen am 30.08.2022 beim Markt Isen ein.
Baugrundstück: Schrott 6, Fl.-Nr. 1061, Gemarkung Westach

Das Bauvorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Das Vorhaben soll der Wiederaufnahme des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs im Nebenerwerb (Weiderindhaltung nach ökologischen Standards) dienen. Ein entsprechendes Betriebskonzept wurde mit den Bauantragsunterlagen eingereicht und wird im weiteren Baugenehmigungsverfahren mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten geprüft.

Das bestehende Wohnhaus wird weiterhin von der ehemaligen Hofeigentümerin bewohnt und wird in diesem Zuge zum Austragshaus.

Die grundsätzliche Möglichkeit dieses Vorgehens wurde mit den beteiligten Behörden abgestimmt.

Das Vorhaben nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein.

Die ausreichende Erschließung ist gesichert und öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Das Vorhaben ist damit nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 8 : 0

TOP 14 Bekanntgaben und Anfragen

Diskussionsverlauf:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde nichts vorgetragen.

Erste Bürgermeisterin Hibler schließt um 18:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Vertragsausschusses.

Vorsitzende

Irmgard Hibler
Erste Bürgermeisterin



Schriftführer

Martin Baumgartner